

KITAKEI-Report

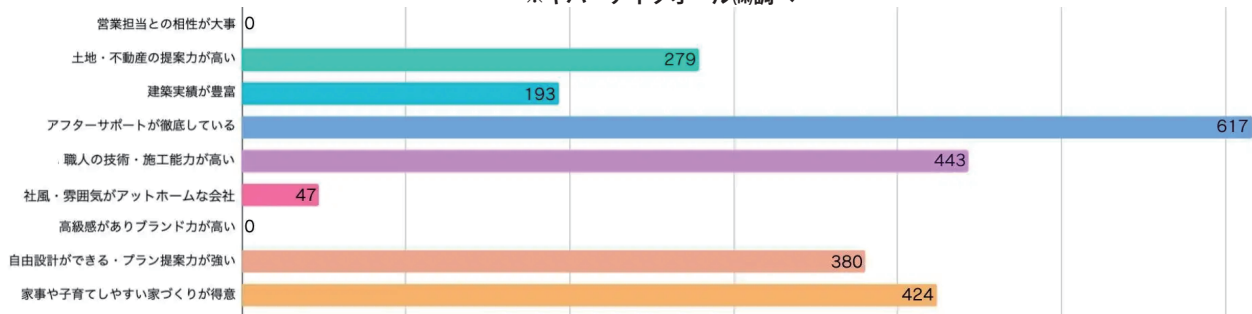
No.179
July2024

発行：北恵株式会社 〒 541 - 0054 大阪市中央区南本町 3 - 6 - 14 TEL.06 - 6251 - 6701
<https://www.kitakei.jp/>

住宅メーカー選び「アフターサポート」を最も重視

「住宅メーカー選びで大切なことは？」（複数回答、n=1237）

※ギバーテイクオール㈱調べ



住宅購入検討者と住宅メーカーのマッチングプラットフォーム「auka」(アウカ) を運営するギバーテイクオール㈱は、「auka の相談フォームにおいてエンドユーザーの家づくりに関する意向アンケート」を実施し、その結果を発表しました。調査対象は家づくりを考えている全国の16～63歳の男女1237人、調査期間が1月1日～3月31日となっています。

「住宅メーカー選びで大切なことは？」（複数回答）と質問すると、最も多くの人を選択した回答は「アフターサポートが徹底している」(61.03%)でした。全体の6割以上もの人が家を建てた後のことを重視し、住宅メーカーを検討していることがわかりました。

続いて、「職人の技術・施工能力が高い」(43.82%)、「家事や子育てしやすい家づくりが

得意」(41.94%)、「自由設計ができる・プラン提案力が高い」(37.59%)、「土地・不動産の提案力が高い」(27.60%)、「建築実績が豊富」(19.09%)の順となっています。

「設計士や建築家と話ができる」(14.84%)や「社風・雰囲気がアットホームな会社」(4.65%)を選択した人、「まだ考えていない」人の割合は少なく、「営業担当との相性が大事」、「高級感がありブランド力が高い」を選択した人はいませんでした。

同社は「今回の調査では、住宅メーカーを選ぶ際に『どんなイメージの会社か』、『どんなスタッフと家づくりを進められるか』ということよりも、『建築の技術』や『アフターサポート』といった家の品質面に重点を置いている人が多いことが明らかになった」としています。

マイナス金利解除を受け3人に1人「購入時期を早めたい」

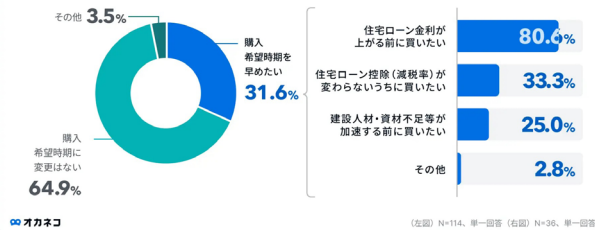
家計診断・相談サービス「オカネコ」を運営する㈱400Fは、「マイホームに関する意識調査」を実施し、その結果を発表しました。調査対象は全国のオカネコユーザー1420人、調査期間が4月13～21日となっています。

まず既にマイホームを所有している758人に「購入時の自己資金（頭金）の割合」を質問。「自

己資金はない」と回答した人が16.8%と最も多く、「自己資金1割未満」(16.6%)、「自己資金5割以上」(16.5%)、「自己資金1割以上2割未満」(14.5%)、「自己資金2割以上3割未満」(14.1%)、「自己資金3割以上4割未満」(6.6%)等と続きました。3人に1人は「マイホーム購入時の自己資金1割未満」で購入していることがわかりまし

Report

2024年3月にマイナス金利政策解除が発表されたことにより、購入希望時期に変化はありましたか？



た。少額の自己資金で住宅購入する人も実は多い

ことがうかがえます。

次にマイホーム所有の検討を始めていると回答した114人に「2024年3月にマイナス金利政策解除が発表されたことにより、購入希望時期に変化はありましたか」と質問。「購入希望時期を早めたい」人が31.6%となりました。早めたい理由は「住宅ローン金利が上がる前に買いたい」が80.6%と最多。マイホーム購入希望者の3人に1人はマイナス金利政策解除後の金利の変化へ敏感に反応していることがうかがえました。

アスベスト事前調査を納得してもらう

昨年10月1日よりアスベスト事前調査は、工事の規模にかかわらず住宅を含む全ての工事において「建築物石綿含有建材調査者」が行う必要になりました。一方、「調査方法が分からない」、「報告書の作成方法が分からない」、「お客様に納得してもらえない」等といった声が聞かれています。こうした中、(一社)JBN・全国工務店協会は、(一社)住宅リフォーム推進協議会(リ推協)が取りまとめた住宅リフォーム事業者団体向けの「レベル3の実務勉強会」を5月に開催しました。

アスベスト事前調査は、以下を除く全ての工事が対象となります。除かれるのは、①「木材・金属・石・ガラスのみで構成されているもの」、②「電球や畳など明らかに石綿含有が無いものの交換」、③「石綿含有の可能性のある建材に全く触れず、新たな建材を付加する工事」――の3つ。

当日講師を務めたり推協担当者は、例えば、内装工事においてクッションフロアを張るなどという工事の場合について解説。何も下地補修の必要がなく、表面をさっと掃除をするだけでクッションフロアを重ね張りするのであれば、事前調査の対象ではないと指摘しました。一方、既存のクッションフロアが例えばめくれていたり、浮いていたりした場合などで補修をするのであれば、事前調査の対象になると解説しました。

そして、アスベスト事前調査の対象工事で絶対に除外できないものが3つあると言及。1つ目は「電動工具等を用いて穴あけを行う工事」です。例えば外壁であれば、エアコンの配管などを取り付ける工事やアンテナ・防犯カメラなどを取り付ける工事の場合は穴あけを伴うため、事前調査を

必ず行わなければなりません。例えば家電量販店では、エアコンの配管を固定するなどの穴あけをする工事の場合、既にWebや店頭で必ず事前調査をしなければいけないという説明を消費者に対して実施しているそうです。

また、2つ目に「下地処理として高圧洗浄やケレン掛け、補修を行う工事」、3つ目に「建物着工が2006年9月以前か以後かに関わらず全件の建築物」を挙げ、これらを行う場合、事前調査が必要になるとしました。

これまでアスベスト(石綿)は、段階的に規制強化されてきました。例えば、1975年には石綿を5%を超えて含有する吹付け作業が原則禁止に、2004年には石綿を1%を超えて含有する製品の製造などを禁止としました。2006年には石綿を0.1%を超えて含有する製品の製造などを禁止となっています。その結果、当時では規制値以下であっても、現在では規制値の制限に抵触する可能性がある」と指摘しました。

マンションの場合、洗面脱衣室やトイレなどの床のクッションフロアに石綿が多く含まれていたり、ユニットバスの裏側の石膏ボードなどに使われていたりするケースがあります。また、キッチンであれば、レンジフード周りのところに使われているケースも。戸建て住宅の場合、屋根材・外壁材・内装材・床材など、あらゆる建材に入っている可能性があります。

こうした中、リフォーム事業者にとって一番の悩みとなっているのが、お客様にアスベスト事前調査を納得してもらえないことだと講師は話します。アスベスト事前調査のかかる費用などを納得

Report

してもらえず、「その費用がかかるんだったら、かからない会社に頼みます」と言われ、失注してしまうケースもあるそうです。しかし、お客様に事前調査を理解してもらうためには、まずは書面と Web サイトで事実を説明すること、そしてハッキリ力強い言葉で説得することが必要と話しました。

このような背景を踏まえた上で、講師は書面と Web サイト（石綿ポータルサイト等）で、①「アスベストの危険性とほぼ全てを含有建材とみなさなければならないこと」、②「健康被害を抑制するための厳しい法令になったこと（発注者にも責任があること）」、③「事前調査・報告義務や工事作業で厳守すべき事柄のこと」、④「工事見積書にはアスベスト対応の費用が必要なこと」——などの事実を説明するということが大切になると説明。そして、「お客様にも作業者にも、ここで健康被害を出さないように法令遵守で工事を行いたい」、「外部・近隣から『きちんと対応してるの?』と疑われないようにしたい」、「『いまさら』ではなく、『今から対アスベスト時代』なんです」と、はっきり力強い言葉で説得をすることも必要かもしれないと問題提起を行いました。

事前調査の現状

この他、当日はアスベスト事前調査のフローについて、流れの再確認や現状の報告もありました。2006 年 9 月 1 日以降の建築着工物は「書面調査」までで、この時点で調査結果の書類を作成することになります。2006 年 9 月以前の建物であれば、続いて「現地での目視調査」を行います。その上で各建材について判断をして「石綿あり」か「石綿なし」か、そして「不明」かに区分されます。「不明」であれば、「石綿みなし」か「試料採取して分析」かという流れとなっています。

「石綿なし」といえるのは 2006 年 9 月以前の着工建築物において、「書面から、メーカー・品番・製造年月が明確になった場合」、「メーカーから当該建材が無石綿である証明がある場合」、「試料採取のうえ分析を行い、その結果が含有なしと判定された場合」。そうでなければ、「石綿みなし」と判断することになります。

その上で、現場に張ってある建材にメーカーや製品名が書いてあるわけでもなく、品番もわからないことから、ほとんどの現場で「石綿みなし」と判断するしかないとなりました。

一方、書面調査や目視調査、分析調査などが大

変だから省いて、「石綿あり」とみなして工事をしてしまうケースも有るそうです。さらにその工事が 100 万円以上であれば Web 報告が必要ですが、それ以下であれば報告の義務もないことから、そのまま記録も作らずに終わってしまう事例が聞かれます。これは「一発みなし」や「しらっと完工」と呼ばれるもので、現実に頻発していると見られています。

加えて、勉強会では 2006 年 9 月 1 日以降の建築着工物においての誤った認識について指摘。設計図書で 2006 年 9 月 1 日以降に着工・建設されていることが確認できた場合は現地での目視調査は不要ですが、書面調査の結果は書類を作成し保存をしなければいけません。講師は新しい建物だからといって、記録を作らないわけにはいかないとしめました。加えて先ほども触れた通り、100 万円以上の工事なら、Web 報告が必要になります。

ケイカル板を注意

さらに、ケイカル板について現状報告がありました。ケイカル板 1 種は撤去作業をする際に湿潤化すれば発塵量はレベル 3 とされますが、湿潤化をせずに破壊や切断をすればレベル 2 の発塵量となります。そして現状、設計図書にスレート板と記載されているにも関わらず、現地目視調査や撤去作業中にケイカル板であることが頻発し、書面調査だけでは確定できない事例も起きています。

こうした中、勉強会では設計図書ではスレート板になっているものの、ケイカル板の方が安く加工がしやすいため、現場で設計変更してケイカル板を張ったケースが 30 ～ 40 年前は非常に多かったという事例が明かされました。なお、ケイカル板を切断・破碎する場合は、「室内の隔離養生（負圧は不要、窓開けは厳禁）」、「防護服・防塵マスクなどで完全防備」、「作業中の常時湿潤化（対象物にも空間にも）」、「HEPA フィルター付き集塵機や真空掃除機の使用」と、他のレベル 3 とは異なる対応が必要となるので注意してください。

最後に講師は「調査者の責任はとにかく重い。見落としや誤り、あるいは手抜き調査をすると、作業者等が吸引してしまい健康被害につながってしまう。現場で確実に調査をし、行政にはきちんと報告して、作業者にもしっかり説明して、近隣にも公開することが調査者の責任。とにかく、吸わない・散らさないように安全な作業を行い、適正な収益もしっかりとってください」と発言。勉強会のまとめとしました。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



www.sprout-univ.com

環境 SPROUT UNIVERSAL BLUE こちよい住環境	ぬくもり SPROUT UNIVERSAL ORANGE 住まう人のために	素材 SPROUT UNIVERSAL GREEN 長く使ってほしいから



www.relaxssingwood.com

リラクシングウッド

抗菌・抗ウイルス加工 フローリング ウイルスガードコート シリーズ

